

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia i Lubojenka w gminie Mykanów

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), stwierdza się, że:

1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia i Lubojenka (<i>dalej projekt planu lub opracowanie</i>):
a) stanowi realizację uchwały Rady Gminy Mykanów Nr 36/V/2024 z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje 7 wydzielonych obszarów o łącznej powierzchni ok. 35,7 ha, obejmujących działki niezabudowane i niezadrzewione, użytkowane rolniczo, zlokalizowane:
> w Cykarzewie Północnym w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, położonych na południe od terenów zabudowanych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Rumiankowej; obszar obejmuje grunty RIVa, RIVb i RV; w granicach obszaru przebiega linia el-en 15kV,
> w Starym Cykarzewie – 2 obszary położone w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, na północ od ulicy Kolejowej i na zachód od linii kolejowej nr 131 Chorzów-Batory - Tczew; obszary obejmują grunty RIVa i RIVb, miejscami RIII; w granicach obszarów przebiegają linie el-en 15kV i 110kV,
> w Starym Cykarzewie – 2 obszary położone w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, na północ od zabudowy zagrodowej zlokalizowanej przy ulicy Południowej i na zachód od GPZ przy ulicy Kolejowej; obszary obejmują grunty RIVa, RIVb, RV i PsV; w granicach obszarów przebiega linia el-en 110kV,
> w Radostkowie Kolonii – w granicach gruntów użytkowanych rolniczo, położonych na południe od ulicy Nowej; po stronie północnej ulicy Nowej tereny są zabudowane; obszar obejmuje grunty RIVa i RIVb,
> w Lubojence – w granicach gruntów RV i RVI użytkowanych rolniczo, położonych przy drogach polnych włączonych do ulicy Prostej; w sąsiedztwie przebiega autostrada A1, za terenem autostrady zlokalizowane jest lotnisko w Rudnikach k. Częstochowy,
b) obejmuje obszary posiadające dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia,
c) nie obejmuje:
> obszarów objętych ochroną prawną ze względu na swe walory przyrodnicze lub krajobrazowe w tym: obszarów Natura 2000, korytarzy ekologicznych, lokalnych ostoi przyrody, obszarów o charakterze naturalnym i siedlisk przyrodniczych posiadających znaczenie dla ekosystemu,
> gruntów leśnych, rzek i zbiorników wodnych, złóż kopalin,
> zabytków i obszarów posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego,
d) nie obejmuje terenów, na których występują istniejące negatywne zagrożenia na środowisko i zdrowie ludzi mogące spowodować ograniczenie w ich zagospodarowaniu w zakresie:
> obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub na zalewanie wodami opadowymi,
> ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej a także instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska,
> terenów naturalnych zagrożeń geologicznych lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
> obiektów powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza, wód, ziemi,
> uciążliwości powodowane przez istniejącą zabudowę, w tym powodujące zagrożenia sanitarne (nie występuje uciążliwa zabudowa produkcyjna, wielkotowarowa produkcja rolnicza, obiekty związane z prowadzeniem gospodarki odpadami, schroniska dla zwierząt, cmentarze),
> sieci przesyłowych: gazowych, ropociągu,
e) obejmuje obszary, w granicach których występują ograniczenia wynikające z:
> położenia w granicach obszarów z istniejącymi liniami el-en WN 110 kV - zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego,
> położenia w sąsiedztwie linii kolejowej i autostrady - zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnego hałasu.

f)	<p>obejmuje obszary, w granicach których występują ograniczenia wynikające z przepisów:</p> <ul style="list-style-type: none"> > o transporcie kolejowym, chroniących linię kolejową nr 131 Chorzów-Batory - Tczew (dot. 2 obszarów w Starym Cykarzewie), > ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – chroniących przed zmianą na cele nierolnicze grunty role III klasy bonitacyjnej (dot. 2 obszarów w Starym Cykarzewie), > ustawy o realizacji inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, związane z istniejącymi na terenie sąsiednim 2 elektrowniami wiatrowymi (dot. obszarów w Starym Cykarzewie), > prawa lotniczego, chroniących lotnisko Rudniki koło Częstochowy (dot. obszaru w Lubojence), > prawa wodnego – chroniących zbiornik wód podziemnych (GZWP 326 Częstochowa E) oraz melioracje wodne.
2)	<p>W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Mykanów nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r. obszary objęte opracowaniem znajdują się w granicach: strefy II rolnej, dopuszczonej do zabudowy rolniczej (dot. obszarów w Cykarzewie Północnym, Starym Cykarzewie i cz. Radostkowie Kolonii), strefy I zurbanizowanej – M zabudowy mieszkaniowej (dot. części obszaru w Radostkowie Kolonii), strefy I – UC/P obejmującej tereny usługowo-produkcyjne, składowe i magazynowe (dot. obszaru w Lubojence).</p> <p>W większości tereny opracowania są położone w granicach wyznaczonych na rysunku Studium obszarów z możliwością lokalizacji OZE – fotowoltaiki, geotermii, biogazowni, o mocach powyżej 500 kW.</p>
3)	<p>Obszary opracowania objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. i 2007 r. Zgodnie z tymi planami w większości obszary objęte opracowaniem stanowią tereny rolne dopuszczone do zabudowy rolniczej za wyjątkiem części terenu położonego przy ulicy Nowej w Radostkowie Kolonii, który jest przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej.</p> <p>Obszary opracowania nie sąsiadują z terenami gmin sąsiednich.</p>
4)	<p>Głównym celem sporządzenia projektu planu jest umożliwienie lokalizacji w granicach obszarów objętych projektem planu elektrowni słonecznych. Dla części terenów położonych w granicach opracowania dopuszczono inny sposób zabudowy i zagospodarowania – wynika to z istniejących uwarunkowań. W szczególności dotyczy to 2 obszarów w Starym Cykarzewie – w miejscach występowania gruntów III klasy bonitacyjnej zachowano użytkowanie rolnicze, dopuszczając te tereny do lokalizacji zabudowy służącej produkcji roślinnej. Ponadto, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium wyznaczono w Radostkowie Kolonii przy ulicy Nowej tereny mieszkaniowe a w Lubojence dopuszczono do lokalizacji samodzielnych magazynów energii.</p> <p>W sporządzonym projekcie planu dopuszczono instalacje OZE o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego oraz wprowadzono zakaz lokalizacji instalacji OZE służących do:</p>
a)	wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru, zaliczanych do elektrowni wiatrowych,
b)	termicznego przekształcania odpadów lub spalania wielopaliwowego,
c)	magazynowania, wytwarzania lub spalania: biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, w tym wprowadzono zakaz lokalizacji biogazowni lub biogazowni rolniczych.
5)	<p>W obecnej kadencji Rady Gminy Mykanów nie przeprowadzono oceny aktualności Studium i planów miejscowych. Projekt planu stanowi konsekwencję dokonanych w 2023 r. zmian w Studium i jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 402/XLVII/2018 Rady Gminy Mykanów z dnia 16 października 2018 r.).</p>
6)	<p>Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projektowane na obszarach objętych opracowaniem inwestycje nie będą powodować emisji zanieczyszczeń. Przy przestrzeganiu ogólnie obowiązujących przepisów a także warunków zawartych w ustaleniach projektu planu, nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko i na otoczenie, a ich oddziaływanie zamknie się w granicach terenu inwestycji.</p>
7)	<p>Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie będą się wiązać z koniecznością realizacji i finansowania przez gminę uzbrojenia terenów lub realizacji układu drogowego.</p>
8)	<p>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp:</p>
a)	wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §5 tekstu planu,
b)	wymagania ochrony środowiska zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §6 i §7 uchwały,

c)	walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano poprzez dopuszczenie terenu opracowania do lokalizacji zabudowy uwzględniające występujące uwarunkowania, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, ustalenia obowiązującego Studium z jednoczesnym wprowadzeniem ograniczeń chroniących tereny sąsiednie,
d)	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 tekstu planu,
e)	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zapewniono poprzez ustalenia zawarte w §7 i §8 uchwały a także poprzez wprowadzenia ustaleń mających na celu wyeliminowanie oddziaływania na sąsiadujące tereny mieszkaniowe, jakie potencjalnie może wiązać z funkcjonowaniem elektrowni słonecznych, poprzez: <ul style="list-style-type: none"> > wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenów mieszkaniowych wraz z wprowadzeniem nakazu realizacji pasa zieleni izolacyjnej lub odpowiednich ogrodzeń, > wprowadzenie nakazu: stosowania na obiektach budowlanych barw neutralnych oraz stosowania paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi, > ograniczenie wysokości zabudowy, w tym ograniczenie wysokości instalacji OZE do 6m, > wprowadzenie regulacji dotyczących gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi
f)	ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dot: ochrony zabytków, ochrony potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego, potrzeb w/z rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych,
g)	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono, zgodnie z zasadami ustawy o pzp,
h)	udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 1a ustawy o pzp,
i)	przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
j)	projektem planu objęto obszary posiadające dostęp do drogi publicznej, w zasięgu istniejącego uzbrojenia,
k)	projekt planu został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania, w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9)	Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadą określoną w art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którą do czasu wejścia w życie planu ogólnego (lub do dnia 1 lipca 2026 r.) stosuje się przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o pzp w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem: <ul style="list-style-type: none"> a) obowiązku sporządzenia przez Wójta Gminy Mykanów projektu planu zgodnie z zapisami Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz ich stref ochronnych, b) obowiązku stwierdzenia przez Radę Gminy Mykanów, że plan nie narusza ustaleń Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz ich stref ochronnych. <p>W związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu po dniu 24 września 2023 r. w sporządzonym projekcie planu mają zastosowania przepisy przywołane w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (m.in. dot. obowiązku stosowania nowych definicji i nowego zakresu planu).</p>